

Oberhausen – Schmachtendorf

# Barrierefreies Wohnen in zentraler Lage von Schmachtendorf

????????? ??????????: 24227451



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 269.000 EUR • ??????????: ca. 79 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24227451 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ??????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24227451 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24227451	????? ???????	269.000 EUR
?????????????	ca. 79 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
????????	1	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
????????????? ??? ?????????????	2		
?????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	2014	???????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ???????????????	?????????????????????	ca. 9 m <sup>2</sup>
		???????	???????

???????? ??????????: 24227451 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
?????????????	01.12.2025	???????? ????????	58.60 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????????		???????????	
???????? ???		?????????????	B
????? ????????????	??????	???????????????	
		???????????	

???????? ??????????: 24227451 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24227451 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24227451 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

???????? ??????????: 24227451 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

??? ?????? ???????????

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten aus dem Jahr 2014 und liegt zentral in Schmachtendorf. Die neuwertige und sehr gepflegte Eigentumswohnung bietet eine Wohnfläche von etwa 79m<sup>2</sup>, die sich optimal auf 3 Zimmer verteilt. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen geräumigen Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus haben Sie Zugang zu allen weiteren Räumen der Wohnung. Das großzügig geschnittene Wohnzimmer mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Die offene Gestaltung sorgt für ein modernes Wohngefühl und bietet Ihnen vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung. Große Fensterflächen lassen viel Licht herein und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Das Hauptschlafzimmer ist großzügig dimensioniert und bietet genügend Platz für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank. Auch das Kinderzimmer ist gut geschnitten und bietet ausreichend Platz für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Kinder-, Gästezimmer oder Home-Office. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist das große Badezimmer, das sowohl mit einer eingelassenen Badewanne als auch einer Dusche ausgestattet ist. Die hochwertigen Fliesen verleihen dem Bad eine moderne Optik. Ein Balkon gehört ebenfalls zur Wohnung und lädt zu ruhigen Stunden im Freien ein. Hier können Sie die Sonne genießen und beispielsweise eine kleine Sitzgruppe oder Pflanzen aufstellen. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, was für ein angenehmes Raumklima sorgt. Elektrische Rollläden an den Fenstern bieten zusätzlichen Komfort und erleichtern das tägliche Leben. Alle Böden sind mit pflegeleichten Fliesen versehen. Das Wohnhaus besticht durch seine barrierefreie Bauweise und ist mit einem Aufzug ausgestattet, der alle Etagen bequem erreichbar macht. Ein helles Treppenhaus und die moderne Architektur runden den Gesamteindruck ab. Ein Carport inkl. Sektionaltor gehört zu Wohnung dazu. Weitere Stellmöglichkeiten bietet die Straße vor dem Haus. Ein ca. 9m<sup>2</sup> großer Kellerraum und ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum gehören ebenfalls zur Immobilie dazu. Die Wohnung zeichnet sich zudem durch ihre zentrale Lage im Dorf aus: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und andere wichtige Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Darüber hinaus befindet sich die Immobilie in der Nähe eines Waldes, was Ihnen die Möglichkeit bietet, die Natur direkt vor der Tür zu genießen. Zusammengefasst bieten wir Ihnen mit dieser Wohnung eine moderne, lichtdurchflutete und hochwertig ausgestattete Immobilie, die sowohl durch ihre inneren Qualitäten als auch durch ihre Lage überzeugt. Die Wohnung ist seit 2018 gut vermietet, die Kaltmiete für Wohnung und Stellplatz beträgt derzeit 740€ kalt. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von dieser attraktiven Wohnung zu machen



??????? ????????: 24227451 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

??? ??? ??? ????????????

Zentral und naturnah im Oberhausener Stadtteil Schmachtendorf gelegen. Die umliegenden Waldgebiete Hiesfelder Wald sowie der Sterkrader Wald und das Rotbachtal bieten viele Möglichkeiten für Erholung und verschiedene Freizeitaktivitäten. Der Oberhausener Stadtteil Schmachtendorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und seinem beliebten Wochenmarkt ist nur wenige Gehminuten vom Objekt entfernt. Oberhausen-Königshardt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im Bereich Hartmann-, Königshardter Straße, Höhenweg und Theodor-Spierung-Platz. Die Autobahnauffahrt Oberhausen-Königshardt an der A2 + 516 und A3 ist zügig zu erreichen. Bushaltestellen befinden sich ebenfalls nur wenige Minuten von der Immobilie entfernt.

??????? ????????: 24227451 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.12.2025. Endenergiebedarf beträgt 58.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24227451 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104 Oberhausen  
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)